

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER D'HABITATION
« LA CROIX BLANCHE 2 »
A SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – Tranche 1

Cahier des prescriptions et des recommandations
architecturales et environnementales



Mars 2022

EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

**ATELIER SITES & PROJETS –
mandataire**

architectes urbanistes
paysagistes-concepteur
5 rue de la marne
85 600 MONTAIGU
Tél : 02.51.46.86.43

Bevenn - Ingénierie VRD
34 avenue Jacques Prévert
44200 NANTES
Tel : 06 24 43 28 53

ATLAM – BET Environnement
38 rue Saint-Michel
85 190 VENANSAULT
Tel: 02 51 48 15 15

PREAMBULE

Le présent « Cahier des Prescriptions et des Recommandations Architecturales et Environnementales » (CPRAE) exprime les **attentes de la commune** pour l'aménagement des constructions et de leur abords de la tranche 1 du quartier d'habitation « La Croix Blanche 2 ».

Le CPRAE, validé par délibération du Conseil Municipal, est un document de droit privé qui **complète les règlements écrit (PA10a) et graphique (PA10b)**. Il fait partie intégrante du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

Ce document a notamment pour objectifs de:

- définir des **règles communes** permettant de construire un quartier harmonieux et agréable à vivre,
- donner aux futurs habitants du quartier des **outils d'aide à la conception** de leur projet.

Il présente les prescriptions et recommandations relatives à l'**aspect extérieur des constructions** et à leurs **espaces extérieurs, dans une démarche de développement durable**. Il se décline en 6 thèmes.

Pour chaque thème, le document rappelle les **enjeux**, la **règle** qui s'impose à tout projet de construction dans le lotissement, et précise les **prescriptions à respecter**, ainsi que les **recommandations de l'architecte** (conseils).

SOMMAIRE

PREAMBULE	PRESENTATION GENERALE DU QUARTIER	.....	page 4
1	ACCES ET STATIONNEMENT	.....	page 6
2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	.....	page 8
3	VOLUMETRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS	.....	page 10
4	RECHERCHE D'ECONOMIES D'ENERGIE	.....	page 17
5	ADAPTATION DE SON PROJET AU TERRAIN CHOISI	.....	page 21
6	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS	.....	page 22
ANNEXES	PALETTES VEGETALES	.....	page 27

PRESENTATION GENERALE DU QUARTIER

De l'ambition du quartier....

... au projet d'aménagement

L'ambition portée par la municipalité au travers de ce projet se traduit par la volonté de :

- ✓ **limiter et optimiser sa consommation d'espace,**
- ✓ **conforter le dynamisme de la commune** en accueillant de nouveaux habitants en continuité du centre-bourg et des quartiers pavillonnaires existants,
- ✓ **permettre une mixité sociale et générationnelle** des futurs habitants (diversité de la taille des lots et typologies architecturales, logements aidés...),
- ✓ **encourager les déplacements doux** par le prolongement des cheminements piétonniers existants, notamment en direction du centre-bourg,
- ✓ **maitriser la qualité paysagère, urbaine, et architecturale du nouveau quartier** (maitrise de la qualité des limites public-privée, préservation des arbres et haies existants, plantation d'essences locales, gestion des intimités, ...),
- ✓ **mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales:** gestion à la parcelle sur le domaine privé, ouvrages d'infiltration sur le domaine public (noues, sols infiltrants...).



1 ACCES ET STATIONNEMENT

Comment je rentre sur ma parcelle...

... et comment je stationne

LES ENJEUX

/ **Positionner l'accès automobile au terrain en cohérence avec les aménagements de l'espace public** (éclairage public, équipements techniques, plantations...)

/ **S'assurer de la qualité fonctionnelle et paysagère de l'aménagement** des zones de stationnement privé.

/ **Offrir au minimum 2 places de stationnement privatives** pour libérer l'espace public, réservé à la circulation des véhicules, cycles et piétons et au stationnement des visiteurs.

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ L'accès automobile au lot se fait obligatoirement et uniquement au droit de la zone de stationnement privatif figurée au règlement graphique (PA10b).

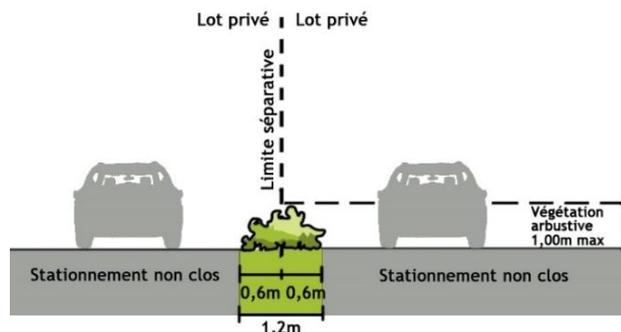
/ Chaque lot individuel doit accueillir au moins **2 places de stationnement** constituées à minima de:

- **une place "ouverte"** (zone de stationnement privatif non clos) c'est-à-dire directement accessible de la rue sans avoir à ouvrir de portail.
- **une place, incorporée ou non, au volume de la construction principale** (garage fermé, préau, pergola).

/ Dans la limite des emprises constructibles définies au règlement graphique, **la zone de stationnement privatif non clos** peut être couverte d'un abri voiture ouvert (préau ou pergola), un débord de toit, ou par un volume bâti en étage.

/ Lorsqu'elles sont accolées deux à deux (voir PA10b), les zones de stationnement doivent être accompagnées d'une **bande végétale de 0,60m de large** de manière à renforcer le paysagement de la rue et à gérer les éventuelles différences d'altimétrie entre les deux seuils de garage mitoyens.

Afin de permettre la réalisation de cette bande plantée, **la porte de garage doit être implantée à 0,60m minimum** de la limite séparative.



^ Principe d'aménagement d'une bande végétale entre deux zones de stationnement non closes



^ **Préau ou Pergola** : structure légère (bois ou métal), couverte de plantes grimpantes ou, couverte ponctuellement en période chaude, d'éléments d'ombrage.

1 ACCES ET STATIONNEMENT

Comment je rentre sur ma parcelle...

... et comment je stationne

LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ LIMITER L'IMPERMEABILISATION DE L'AIRE DE STATIONNEMENT ET D'ACCES

Des revêtements de sols perméables sont à utiliser préférentiellement:

- ✓ Pavés (béton, drainants ou non...) à joints drainants ou engazonnés,
- ✓ Structure alvéolée avec gravillons (de couleur claire : gris ou jaune) ou enherbée,
- ✓ Surface engazonnée sur mélange terre-pierre...

Si besoin, l'accès piéton au logement et les bandes de roulement peuvent être réalisés avec des matériaux non perméables (car plus carrossables):

- ✓ Sablé stabilisé,
- ✓ Béton balayé...

Les matériaux de provenance locales sont à privilégier.

/ RÉFLÉCHIR AUX USAGES COMPLÉMENTAIRES

Intégration de la boîte aux lettres, rangement des bacs à ordures ménagères et de tri sélectif, stationnement vélos, ...

/ S'ASSURER QUE LE PROJET PERMET DE MANIÈRE EFFECTIVE ET CONFORTABLE LE STATIONNEMENT NON CLOS DES VÉHICULES ET L'ACCÈS À LA PORTE D'ENTRÉE



Pavés à joints enherbés

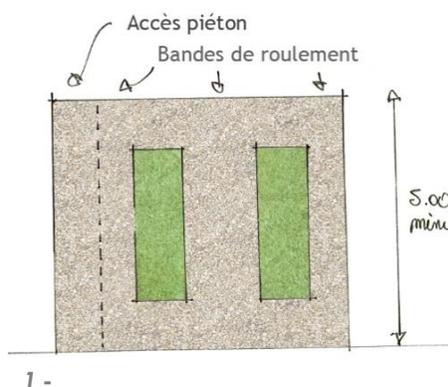


Pavés béton drainants à joints « bruts »

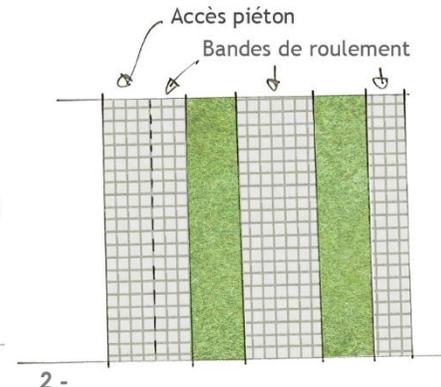


Alvéoles avec gravillons et enherbés

< Exemples de revêtements de sol pour l'aménagement des aires de stationnement privées et des accès au garage



1 -



2 -

<< 1 - Structures alvéolées avec gravillons sur les bandes de roulement et accès piéton, et enherbées ailleurs

< 2 - Bandes de roulement et accès piéton en pavés enherbés, et surface en mélange terre-pierre enherbée ailleurs

> EXEMPLES D'AMENAGEMENT:



Gravillons



Bandes roulantes avec revêtements porteurs et bandes enherbées



Bandes de roulement en béton avec pavés engazonnés au centre

2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Comment j'implante ma maison... ...par rapport aux limites de mon terrain...

LES ENJEUX

/ **Optimiser l'utilisation du terrain** et **harmoniser les constructions** les unes avec les autres : maîtrise des vis-à-vis, qualité d'usage des espaces extérieurs...

/ **Limiter l'imperméabilisation des sols**

/ **Maîtriser la consommation en énergie** en favorisant la compacité et en maîtrisant les effets de masque des constructions les unes sur les autres.

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

Le règlement graphique précise les principes d'implantation des constructions.

Les constructions devront s'implanter dans les emprises constructibles indiquées au règlement graphique (PA10b). Ces zones constructibles sont définies dans un souci d'optimisation de l'orientation des constructions (solaire passif), et de gestion des vis-à-vis et des ombres portées.



^ Exemples d'implantation à l'alignement de l'espace public

/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique (PA10b) indique, sur certains lots, **une bande ou une ligne d'implantation obligatoire** dans laquelle ou sur laquelle toute ou partie de la façade de la construction doit être implantée sur un linéaire minimum de 4m.



^ Exemples d'implantation en recul de l'espace public

/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

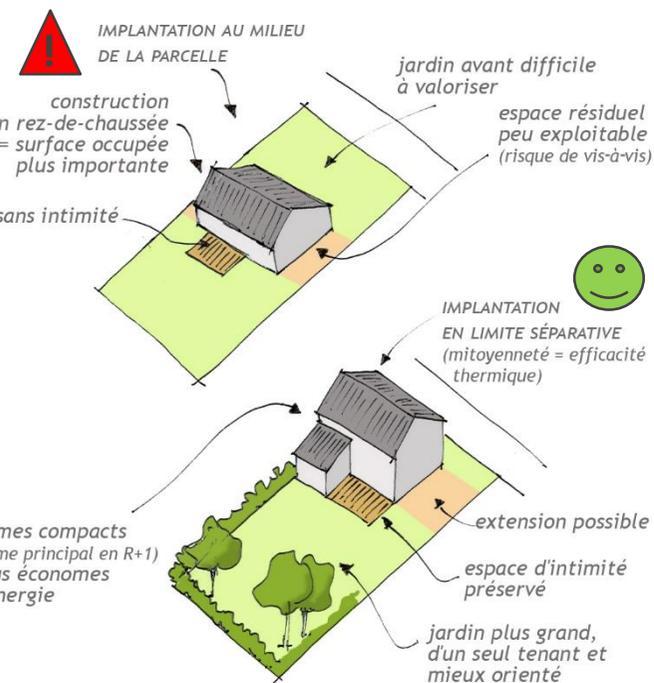
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 2,00m minimum.

Le règlement graphique impose sur certains lots l'implantation d'une partie au moins de la construction en limite séparative, sur une longueur minimale de 6m.

/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle (y compris les annexes éventuelles).

Au total, **les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 45% de la parcelle** (bâtiments + terrasses, piscines, accès automobiles en béton...).



^ Comparaison des incidences suivant le type d'implantation

2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Comment j'implante ma maison... ...par rapport aux limites de mon terrain...

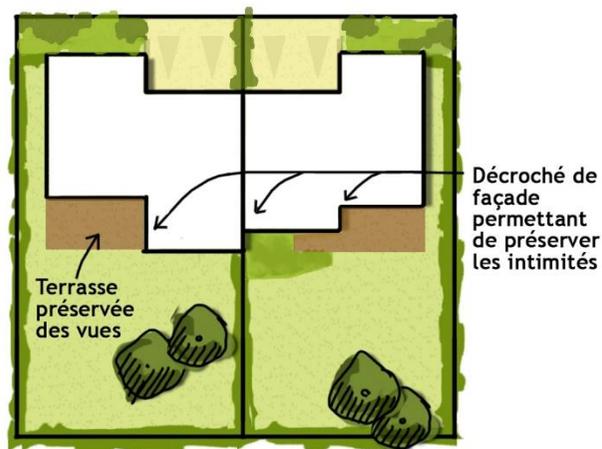
LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ PENSER CONJOINTEMENT À LA CONSTRUCTION, AUX USAGES ET À L'AGRÉMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Quelle que soit l'orientation de la parcelle, combinez le travail d'implantation sur la parcelle et l'organisation en plan de la construction pour offrir un maximum d'intimité à la terrasse. Par exemple, un décroché de façade créant un redent (décrochement) met l'espace de la terrasse à l'abri du regard des voisins.



^ Exemple de volume en redent et d'implantation décalée des constructions en limite séparative



^ Exemple d'aménagement avec terrasse

/ PRIVILÉGIER DES IMPLANTATIONS EN LIMITE SÉPARATIVE (en simple, voire double mitoyenneté)

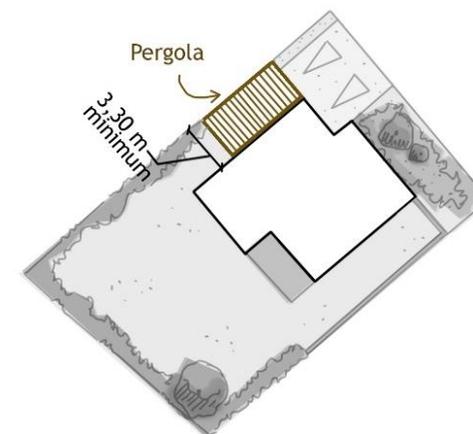
Ce principe vous permet de profiter de l'inertie des constructions voisines et de réduire vos besoins en énergie.

A noter : les implantations en limite séparative toléreront une mise en œuvre réelle en décalage de 2cm de cette limite pour permettre la création d'un joint sismique de 4cm entre 2 constructions.

/ EN CAS D'IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SÉPARATIVES, DIMENSIONNER CORRECTEMENT LE RETRAIT POUR ANTICIPER L'ÉVOLUTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION

Il est conseillé de mener une réflexion en amont sur l'évolutivité des logements, dès la conception initiale du projet, en prévoyant les possibilités d'extensions futures des logements. Cette précaution limite les coûts ultérieurs de travaux (ex : réserve pour trémie d'escalier, linteau pour frangement et surélévation du garage, double hauteur dans le garage et poutres pour plancher à venir, charpente traditionnelle ou fermettes aménageables plutôt que fermettes simples...).

Si l'acquéreur du lot souhaite différer la construction du garage dans le temps (par exemple pour des raisons économiques), la construction en limite séparative peut être assurée par une pergola sous réserve de laisser une largeur d'au moins 3,30m entre la maison et la limite séparative afin de permettre la construction ultérieure du garage.



3

VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison, pour un meilleur confort et pour participer à la qualité architecturale du quartier

LES ENJEUX

/ Favoriser une **insertion harmonieuse** des nouvelles constructions au sein du territoire communal et au sein du quartier, **tout en laissant une grande liberté de conception, et définir pour cela une règle commune en termes de volumétrie et de couleur.**

/ Favoriser des **architectures bioclimatiques** adaptées à notre époque (qualités d'usage et modes de vie, qualités techniques et esthétiques, matériaux sains et pérennité...).

/ Favoriser **les formes architecturales plus compactes** (recours à l'étage fortement recommandé sur une partie de la construction par exemple)

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

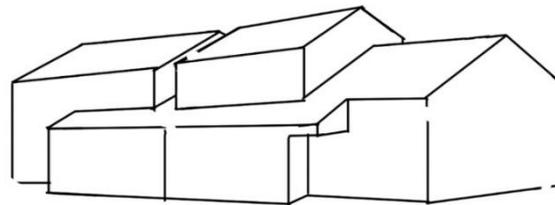
Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une **bonne intégration dans l'environnement**, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées. Les bâtiments doivent être de **conception sobre** et présenter une **simplicité de volume**. Ils développent un **langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle et épuré**.

Le **volume principal des constructions aura des façades enduites ou habillées par un bardage, et sera doté d'une toiture à pente.**

Ce volume principal pourra se voir associer des **volumes secondaires contemporains** dans le revêtement, la forme ou le type de couverture (en bardage bois et en toiture terrasse par exemple...).

Dans le cas de constructions mitoyennes (accolées en limite séparative), des liaisons cohérentes seront recherchées dès que possible en termes d'altimétrie (seuil et égout), de volumétrie (notamment de toiture), de matériau ou de couleur. Il pourra ainsi être exigé, par exemple, un alignement des égouts, ou au contraire un décalage bien marqué.

La première construction constitue la référence ou la « contrainte » de base.



^ Raccord de toitures mitoyennes maîtrisé - Création de continuité par la ligne d'égout



^ Exemples à Pont-Saint-Martin



^ Exemples d'articulation de toitures en pente et terrasses

3

VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison, pour un meilleur confort et pour participer à la qualité architecturale du quartier

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ MATERIAUX ET COULEURS DES FACADES

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions dans leur environnement. La couleur dominante des enduits ou des bardages doit rester de teinte claire.

En complément de la couleur dominante, des couleurs différentes peuvent être autorisées sur des volumes secondaires, ou des parties de façade principale (exemple: soubassements, tableaux et bandeaux de fenêtres...) en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction.

Les matériaux de revêtement doivent être choisis en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction à édifier.

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Chaque construction présentera au maximum deux matériaux dominants (hors couverture et vitrage) ou deux couleurs dominantes (hors toiture). Un troisième matériau ou une troisième couleur peuvent être autorisés en touche ponctuelle (ex : marquage de l'entrée, menuiseries...).

On privilégiera le recours aux couleurs modérées en référence aux couleurs du bourg, plutôt qu'à une surabondance de couleurs vives.

Les enduits beige-rosé sont interdits.

/ VOLUME PRINCIPAL

Rappel: Le volume principal des constructions sera en maçonnerie enduite ou en bois naturel ou peint, et de préférence couvert de tuiles traditionnelles.

La couleur dominante des enduits ou des bardages en bois peints doit respecter la palette de couleur détaillée pages suivantes.

/ VOLUMES SECONDAIRES

Ils admettent des revêtements plus contemporains tels que le bois, le zinc...

Les revêtements en bois sur les volumes secondaires peuvent être de finition naturelle, ou peinte, ou lasurée.

3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison, pour un meilleur confort et pour participer à la qualité architecturale du quartier

LES PRESCRIPTIONS POUR LES COULEURS DE FACADE

BARDAGES

- **Couleur bois naturel avec ou sans traitement autoclave** (en cas de traitement, préférer un traitement autoclave de teinte marron ou grise)
- Pour les bardages lasurés ou peints les couleurs se rapprocheront des RAL suivants:
 - ✓ pour les **volumes principaux**:



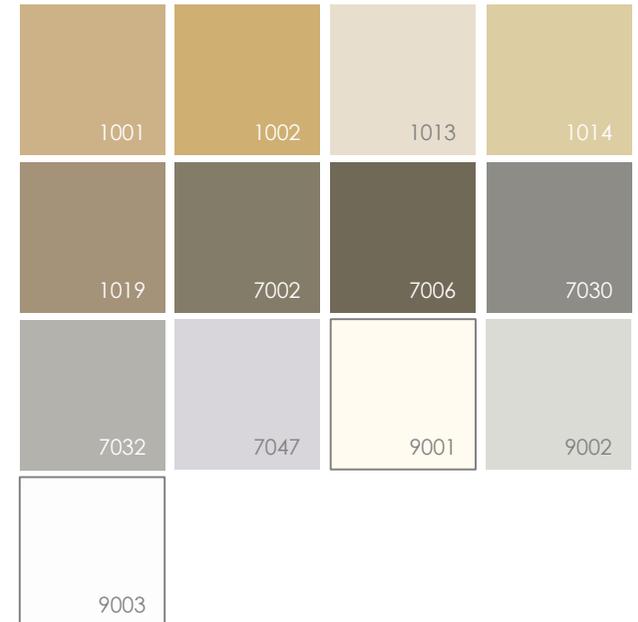
- ✓ pour les **volumes secondaires, mêmes RAL que pour les volumes principaux, plus:**



ENDUITS

Les enduits teintés dans la masse ou peints devront présenter une couleur se rapprochant des RAL :

- ✓ pour les **volumes principaux**:



- ✓ pour les **volumes secondaires, mêmes RAL que pour les volumes principaux, plus:**



3

VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison, pour un meilleur confort et pour participer à la qualité architecturale du quartier

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ MATERIAUX ET COULEURS DES TOITURES

Les toitures à pan(s) doivent être, au choix :

- en tuiles de terre cuite de type canal demi ronde ou similaire, de teinte rouge naturel uni, vieilli terroir ou panaché atlantique (les teintes claires sont interdites) (cf. références ci-contre),

ou sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine, en particulier dans la volumétrie et la composition des façades :

- en acier de finition unie et non brillante, et de couleur "rouge terre", "brun", ou "gris" (se rapprochant des couleurs présentées dans la palette ci-contre),
- en zinc de couleur libre (sauf teintes blanches) ou se rapprochant des RAL autorisés pour l'acier.

Pour les volumes secondaires (rez-de-chaussée) et les annexes, et sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine (en particulier dans la volumétrie et la composition des façades), les toitures peuvent également être :

- en acier de finition unie et non brillante, et de couleur "rouge terre", "brun", ou "gris",
- en zinc de couleur libre (sauf teintes blanches),
- en panneaux de verre ou de polycarbonate,
- en cuivre de teinte naturelle,
- végétalisées.

LES PRESCRIPTIONS POUR LES COULEURS DE TOITURE



^ Rouge



^ Pays d'Oc



^ Brun rustique



^ Vieilli Castel



^ Ton mêlé Atlantique

Les teintes autorisées sont (exemples pris dans la marque « Terreal », d'autres marques sont bien sûr possibles avec des teintes similaires):



3

VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison, pour un meilleur confort et pour participer à la qualité architecturale du quartier

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

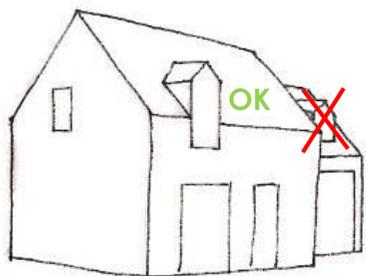
/ FACADES

Il pourra être exigé selon l'écriture architecturale du projet que les linteaux, sur une même façade, soient alignés.

Limitier une trop grande diversité des types d'ouvertures sur une même façade.

/ TOITURES

Les lucarnes sont autorisées à la condition de se trouver dans le prolongement du nu de la façade principale et d'être correctement proportionnées.



<
Positionnement
des lucarnes

Les éléments de décoration en toiture sans justification technique du type épis, ou poinçon ne sont pas autorisés. De même les poteaux devront être lisses et non cannelés façon colonnes « antiques ».

LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ VOLUMES

Il est conseillé d'associer au volume principal d'inspiration traditionnelle (façade enduite et couverture en tuiles), un ou des volumes secondaires en toit terrasse afin de faciliter l'intégration architecturale et technique entre deux garages mitoyens par exemple.

Lorsque les habitations présentent plusieurs volumes, il est recommandé d'affirmer l'expression de chacun de ces volumes en créant des décalages du nu des façades, chaque volume devant rester simple.

Veiller à trouver un bon rapport d'échelle et une certaine continuité architecturale entre 2 volumes principaux mitoyens. Des continuités architecturales sont à trouver : création d'un volume intermédiaire de transition, ligne d'égout filante, parenté de matériau ou de couleur...

Les volumes tronqués ou les murs biais (en plan) sont fortement déconseillés.

Exemples de constructions avec agencement du volume principal et des volumes secondaires: décalages du nu des façades des différents volumes, traitement des matériaux et des couleurs :

> Maison individuelle aux Herbiers



3

VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Comment je conçois ma maison...

... pour assurer l'harmonie architecturale et la qualité du quartier

LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ COULEURS ET MATERIAUX

- Privilégier le recours à des matériaux écologiques et naturels (terre cuite, bois, chaux...)
- Eviter les matériaux d'imitation. Exemples: panneau de particules de bois agglomérées à la résine avec imitation de la veine du bois, briquettes de décoration...
- Pour les revêtements de façade en bardage bois, préférer une finition à claire-voie (ou faux claire-voie) et une pose verticale, car cela permet un vieillissement plus homogène du bois (grisonnement) et correspond à une écriture plus contemporaine qu'une pose en clin horizontal,
- Eviter l'utilisation de bois de provenance lointaine. Les essences choisies doivent être de préférence naturellement imputrescibles : châtaigniers, acacia, douglas, mélèze... et répondre aux exigences FSC et PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, bois exploité sans traitement chimique...).
- Utilisation de peintures, lasures ou vernis sans solvant.
- Prévoir les protections nécessaires contre les salissures liées au ruissellement des eaux de pluie en façade. Exemples: bavettes, couvertines...

/ MENUISERIES

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, occultations, porte d'entrée...) sont libres. Privilégier des **menuiseries sombres** (comme le gris anthracite, plus proches des tonalités du vitrage, donc plus discrètes) **et mono-vantail** pour une écriture architecturale plus contemporaine de la façade.

Les fenêtres de petite taille ou de taille moyenne (pour une chambre ou une cuisine par exemple) sont de préférence plus hautes que large et de préférence à un seul vantail. Les grandes baies des pièces à vivre peuvent être à double ou triple vantail;

/ PERMETTRE L'UTILISATION DES VOLUMES DE TOIT via un volume habitable ou un espace technique (par exemples: stockage de l'eau chaude solaire).

Préférer les charpentes traditionnelles ou les charpentes de type fermettes "aménageables" aux fermettes "classiques", dans la mesure où elles rendent possible un aménagement de comble ultérieur.

Prévoir une hauteur à l'égout suffisante pour pouvoir aménager les combles, à terme, si besoin...

/ PRIVILÉGIER LA CONSTRUCTION EN ÉTAGE, afin de:

- limiter l'emprise au sol de votre construction et de vous ménager un plus grand jardin,
- limiter l'imperméabilisation des sols,
- atteindre, à moindre coût, les objectifs réglementaires de performance énergétique en vigueur, RE 2020,
- viser des performances environnementales au-delà de la réglementation actuelle (bâtiments passifs, voire positifs) pour une valorisation de votre patrimoine immobilier,
- réduire vos coûts de construction (moins de fondations, moins de surfaces de charpente et de couverture, moins de surface de façade...).

/ VEILLER À LA BONNE INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Vigilance sur la qualité d'intégration et la maîtrise des nuisances potentielles (ex : pompe à chaleur non visible depuis l'espace public et positionnement limitant le bruit pour les voisins).

4 RECHERCHE D'ECONOMIES D'ENERGIE

Comment je conçois ma maison... ... en tenant compte de la réglementation thermique

LES ENJEUX

/ Bénéficier au maximum des **apports solaires en hiver** : luminosité et chaleur

/ Bien gérer les apports solaires en été pour **éviter la surchauffe**

LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ PENSER AU CONFORT D'ÉTÉ

S'il importe de veiller à ce que votre maison soit économe en énergie, il importe également de ne pas négliger, lors de sa conception, le confort d'été. On veillera pour cela à :

> **Garantir une bonne ventilation** de la maison, notamment nocturne :

- un fonctionnement en **plan traversant** y contribue,
- de même que des fenêtres oscillo-battantes qui concilient ventilation et sécurité.

> **Prévoir les dispositifs d'ombrage des façades sud-ouest et ouest** (persiennes, brises soleil, treille...), les façades les plus délicates à protéger étant les façades ouest (l'angle d'incidence des rayons du soleil étant plus bas).

Pour les personnes souhaitant se protéger du soleil en été, il peut être intéressant de ménager une terrasse d'été à l'est ou au nord. A chaque saison, son espace extérieur...

La plantation d'arbres caducs peut également contribuer à éviter la surchauffe des habitations pendant l'été.

/ BIEN ORIENTER SON HABITATION PAR RAPPORT AU SOLEIL

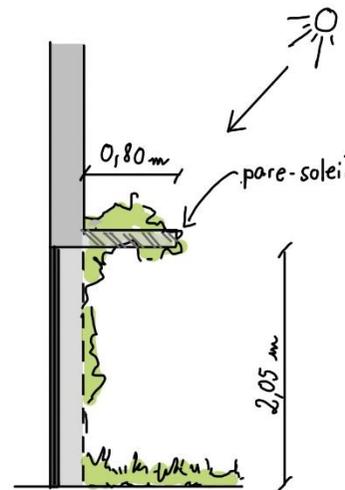
Organiser votre maison de façon à :

> Positionner les pièces à vivre (séjour, cuisine...) au sud, sud-est ou sud-ouest, en évitant les redents importants trop proches des baies pour ne pas générer des ombres portées d'une façade sur l'autre.

> Positionner les pièces de service (entrée, salles de bain, cellier...) au Nord de manière à créer des espaces tampon entre la façade « froide » et la façade habitée,

> Prendre en compte les ombres portées potentielles des constructions voisines pour favoriser les apports solaires directs (limitation des effets de masque).

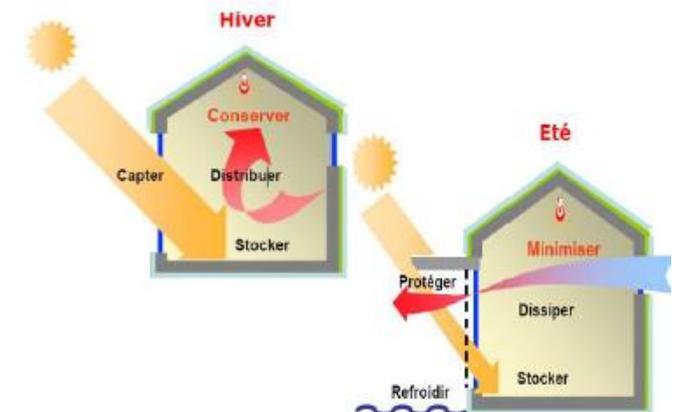
Au dessus des baies, les « **casquettes** » et **brise-soleil** sont autorisés au-delà de la zone constructible dans la limite de 80 cm. Ils contribuent à agrémenter la façade et permettent de diminuer l'inconfort lié à l'ensoleillement direct en été



^ Pare-soleil - Vue en coupe



^ Zonage thermique, source : AXENERGIE



^ Bioclimatisme, source : AXENERGIE

5

ADAPTATION DE SON PROJET AU TERRAIN CHOISI

Comment je conçois ma maison...

... en tenant compte de la pente naturelle du terrain

LES ENJEUX

/ **Limiter au maximum les mouvements de terrain** pour implanter la construction dans le respect de l'environnement préexistant

/ **Gérer le raccordement gravitaire au réseau d'assainissement**

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

Les plans individuels de lots (plan de vente) définissent les altimétries des rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation. Ces altimétries sont à respecter avec une tolérance de + ou - 20 cm, sauf contrainte technique dument justifiée.

Les remblais et déblais sont à équilibrer au mieux. Les buttes rapportées ou les merlons supérieurs à 0,50m de hauteur sont interdits.

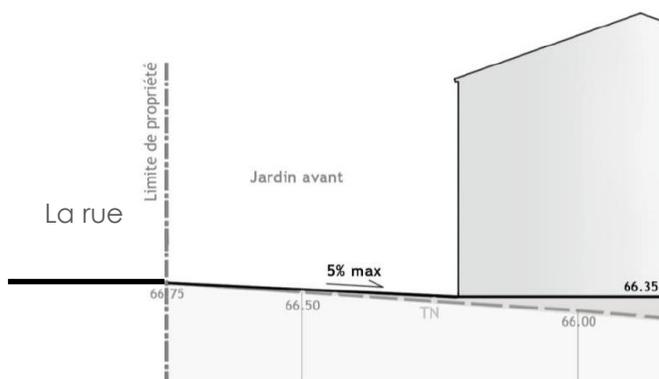
LES RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE

/ Les apports ou déplacements de terres en remblais sur les parcelles ne doivent pas conduire à la réalisation de talus dont la pente serait supérieure à 30%.

/ L'altimétrie de l'espace public constituera la contrainte initiale d'ajustement du projet architectural. Aucune modification de l'espace public n'est envisageable. Le travail de nivellement garantissant une bonne insertion du

/ Le raccordement du rez-de-chaussée aux espaces extérieurs sera traité de façon harmonieuse et soignée. Le choix et le calage de la solution altimétrique est de la responsabilité de l'acquéreur et de celle du professionnel qu'il a missionné.

/ Les côtes seront parfaitement respectées en phase chantier. En cas de doute sur le point de référence, il conviendra de se rapprocher, en temps voulu, du géomètre de l'opération.



^ Exemple d'implantation altimétrique sur une parcelle en contre-bas de la rue

6 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement ...

... de mon JARDIN « AVANT »

Les espaces extérieurs de ma parcelle sont constitués :

- du **jardin avant** ouvert sur la rue (valable pour les lots desservis par le nord),
- et du **jardin d'agrément** situé à l'arrière et sur les cotés de la construction pour les lots desservis par le Nord, et situé au sud pour les lots desservis par le sud.

Une attention particulière devra être portée au traitement des espaces extérieurs. **Le volet paysager du permis de construire devra témoigner de ce travail d'intégration paysagère.** Il devra notamment montrer comment le paysagement de la parcelle privée participe à la bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

LES ENJEUX d'aménagement de mon jardin avant

/ **Mettre en valeur le jardin avant ouvert, véritable espace d'accueil** (pour les lots desservis par le nord)

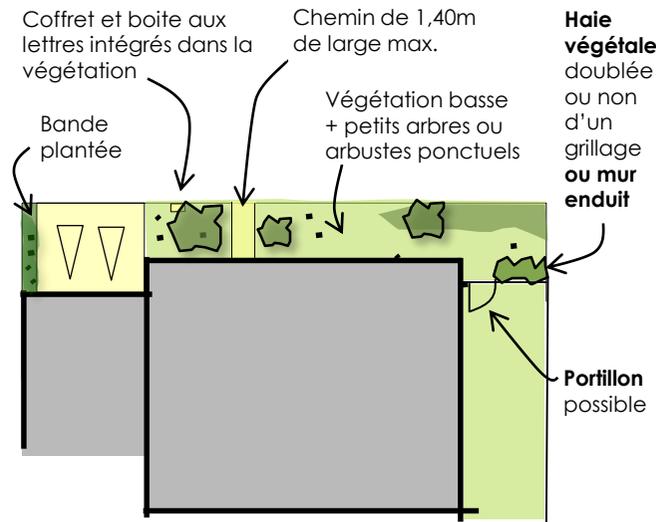
/ **Accompagner les habitants et les visiteurs** jusqu'à la porte d'entrée

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ JARDIN OUVERT (LIMITE DE TYPE A)

Cet **espace ouvert** se développe depuis la limite de propriété jusqu'au nu de la façade de la construction.

Ce jardin avant est obligatoirement **paysagé et planté de végétaux ne dépassant pas 1m de hauteur.** En complément, la plantation ponctuelle d'arbuste/petit arbre isolé est possible.



^ Exemple de l'aménagement possible du jardin avant

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

/ PARTI PRIS PAYSAGER

Des **formes végétales souples et en mélange** sont souhaitées : essences arbustives basses, vivaces et/ou couvre-sols. (cf. palette végétale indicative en annexe).

Les jardins positionnés au Nord des volumes bâtis devront privilégier les essences végétales supportant l'ombre (et à feuillages ou floraisons claires).



^ Exemples de jardins avant paysagés

/ INTEGRATION DES COFFRETS ET BOITES AUX LETTRES

L'acquéreur veillera à limiter la présence visuelle des coffrets techniques (électricité) et des boîtes aux lettres implantés généralement en limite intérieure de propriété, par un simple travail de paysagement : intégration dans un massif planté (ou dans la haie le cas échéant). On veillera ainsi à placer des végétaux de hauteur suffisante à proximité de ces éléments techniques.

6 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement...

...de mon JARDIN D'AGRÉMENT

LES ENJEUX d'aménagement de mon jardin d'agrément

/ **Proposer un jardin d'agrément, « d'usage »**, pouvant accueillir une terrasse, un espace de jeux des enfants, un potager...

/ **Préserver l'intimité des espaces privatifs** (terrasses, baies vitrées...)

/ **Matérialiser les limites de propriétés** grâce à un vocabulaire commun (clôtures, plantations...)

/ **Limiter la présence visuelle des annexes**

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ TERRASSE

Les terrasses dont la hauteur est inférieure à 0,5m (par rapport au Terrain Naturel) sont autorisées en dehors de l'emprise constructible dans la limite des emprises imperméabilisées autorisées.

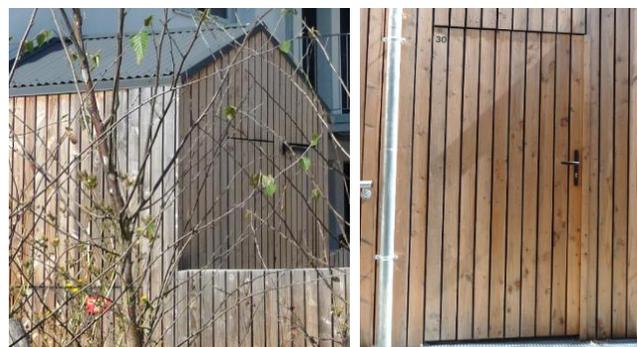
/ ABRI DE JARDIN

Les abris de jardin (<12m²) situés en dehors de l'emprise constructible seront positionnés de façon à être le moins visible de l'espace public. Ils s'implanteront:

- ✓ en limite séparative entre 2 lots,
- ✓ ou avec un retrait minimal de 1,00 m de la limite de lot de manière à permettre une continuité de haie.

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

Les abris de jardin doivent être conçus dans une recherche de sobriété et de discrétion. Les matériaux utilisés doivent être ceux de la construction principale, ou en bois de teinte naturelle.



^ Abri jardin en bois, Nantes (44), ZAC Erdre Porterie



^ Abri jardin maçonné, La Verrie (85)

6

AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement...

...de mon JARDIN D'AGRÉMENT

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

L'acquéreur n'a pas l'obligation de clore son terrain. S'il souhaite le clore, il a l'obligation de respecter les règles suivantes.

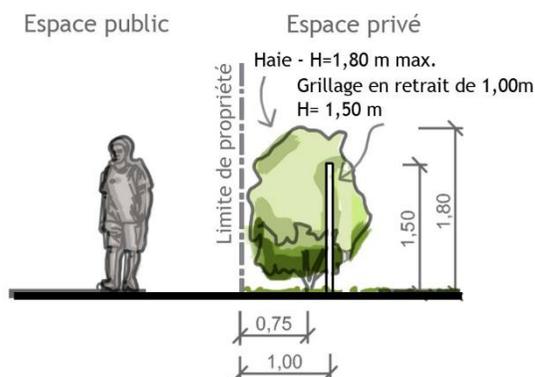
/ CLÔTURE GRILLAGÉE

Lorsqu'elle est autorisée, la clôture grillagée sera obligatoirement constituée de :

- Grillage à maille soudée carrée ou rectangulaire, de couleur foncée et avec une hauteur comprise entre 1,2m et 1,5m.
- Poteaux métalliques de couleur coordonnée, ou de poteaux en bois.

D'une manière générale, tout grillage devra être soustrait à la vue depuis l'espace public par une haie végétale. Par ailleurs, la pose d'une toile « brise vent » (par exemple) sur une clôture grillagée n'est pas autorisée.

/ HAIE ARBUSTIVE EN LIMITE AVEC L'ESPACE PUBLIC (LIMITE DE TYPE B)



Ces limites sont des haies plantées par l'aménageur (la commune) sur les parcelles privées. Elles doivent obligatoirement être maintenues et entretenues par les acquéreurs du lot concerné. Leur hauteur devra atteindre 1,80m maximum.

L'acquéreur a la possibilité de doubler la haie par une clôture grillagée obligatoirement implantée à 1,00m en retrait de la limite de propriété.



^ Accès piéton d'1,40m de large maximum, possible uniquement depuis une rue, un trottoir ou un chemin piéton: portillon plein ou à claire-voie, de préférence en bois de couleur naturel ou en métal de couleur foncée, implanté en retrait de la limite de propriété, dans la continuité du grillage autorisé.

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Les haies réalisées par l'aménageur sont en partie plantées lors des travaux de viabilisation des lots. Une fois que la totalité des maisons aura été construite, l'entreprise paysagiste et mandatée par la Mairie, devra accéder librement dans chacune des parcelles pour terminer ces plantations de haies.

L'acquéreur est tenu d'entretenir ces haies. Ces haies seront taillées si besoin afin qu'elles ne dépassent pas les hauteurs réglementées. Les arbustes devront, s'ils venaient à périr, être remplacés par un sujet de même variété et de même forme.

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

Pour assurer un traitement harmonieux des limites de parcelles à l'échelle du quartier, cette haie est composée d'essences de type bocager (voir palette végétale en annexe). Les végétaux d'essences locales présentent par ailleurs, l'avantage d'être rustiques, adaptés au sol et au climat.

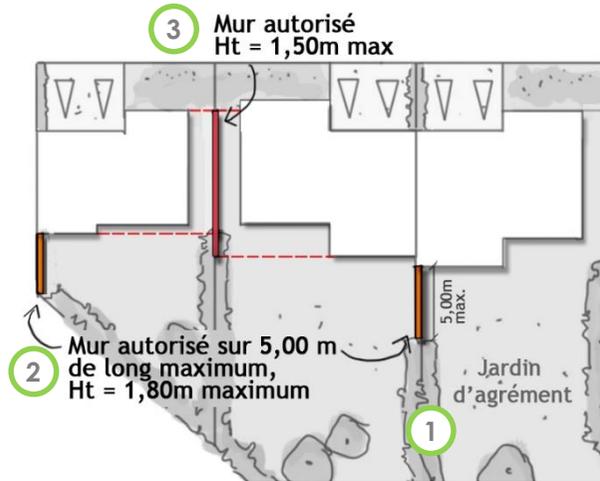
6

AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement...

...de mon JARDIN D'AGRÉMENT

/ LES LIMITES SEPARATIVES



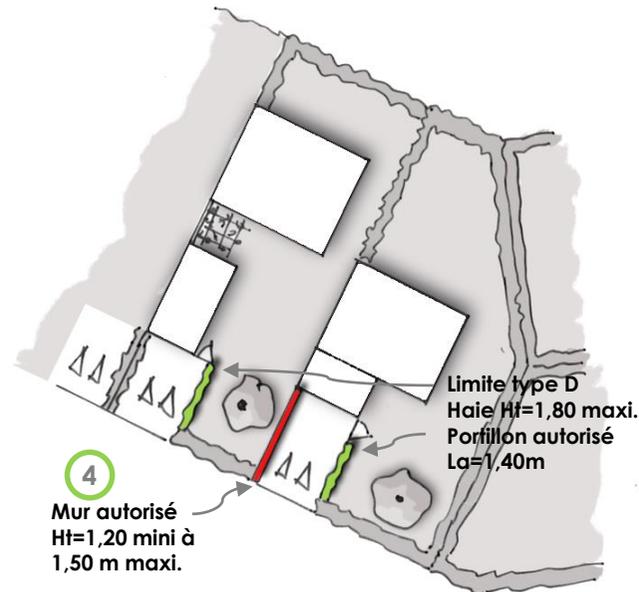
1 Limites constituées soit :

- d'une haie arbustive (2,00m de haut maximum),
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,20 et d'1,50m, conforme aux caractéristiques demandées et **obligatoirement doublée par une haie arbustive ou de plantes grimpantes**
- ou d'une clôture bois d'une hauteur comprise entre 1,20 et d'1,50m, conforme aux caractéristiques demandées (cf. page 21) et **obligatoirement doublée par une haie arbustive ou de plantes grimpantes**

2 En cas d'implantation de la construction en limite séparative entre 2 lots (mitoyenneté): **mur maçonné et enduit, ou panneaux de bois** possibles - **5ml maximum** dans le prolongement du mur de façade arrière - **1,80 m de hauteur maximum.**

3 Dans l'épaisseur de la construction implantée en retrait de la limite séparative, sans dépasser le nu de la façade avant ni celui de la façade arrière: **mur plein maçonné et enduit, ou en bois** - **1,50 m de hauteur maximum**

4 Pour certains lots (voir PA10b), en accompagnement des places de stationnements non accolées: **mur plein maçonné et enduit possible** - **hauteur comprise entre 1,2m et 1,5m.**

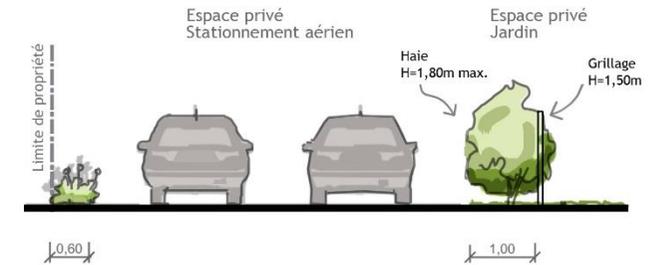


Les murs ou panneaux de bois peuvent être complétés par la plantation de plantes grimpantes (voir palette végétale en annexe).

/ ESPACE PAYSAGER (TYPE D)

Il s'agit de la limite entre la zone de stationnement privatif non clos et le jardin d'agrément pour les lots desservis par le sud, l'est ou l'ouest.

Ces limites, à la charge des acquéreurs, doivent être traitées de façon identique aux limites de type B.



6

AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement...

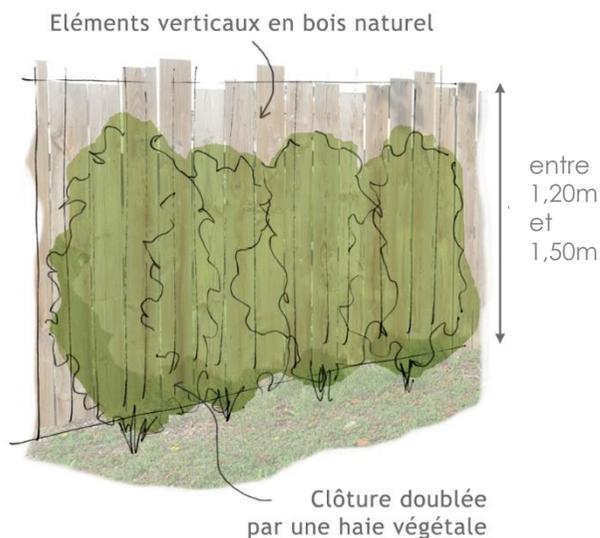
...de mon JARDIN D'AGRÉMENT

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

/ ALTERNATIVES À LA CLÔTURE GRILLAGÉE

Dans certains cas, des clôtures bois sont autorisées comme alternatives aux clôtures grillagées, si et seulement si elles sont:

- ✓ **implantées au même endroit que le grillage autorisé,**
- ✓ **obligatoirement doublées d'une haie végétale,**
- ✓ **constituées de bois naturel** (non verni, non peint, non lasuré...) – les bois exotiques ne sont pas autorisés, la brande, la canisse et l'usage de palettes non plus.
- ✓ **composées d'éléments majoritairement verticaux et à claire-voie** (1cm d'écartement minimum),
- ✓ **d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m.**



Exemples de clôtures possibles:



^ Grillage avec lames de bois



^ Ganivelle de châtaignier



^ Panneaux de bois naturel



Clôtures **non** autorisées:



AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'intégration...

...de mon OUVRAGE D'INFILTRATION

RAPPEL DE LA REGLE (non exhaustif)

La gestion des **eaux pluviales des parcelles privatives** est basée sur un principe de zéro rejet et donc sur une **gestion à la parcelle** (cf. « Note de gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives » du CCCT). Aucun rejet direct des eaux pluviales privatives ne sera autorisé sur les ouvrages du domaine public (seuls les trop-pleins en cas d'évènement pluvieux exceptionnel peuvent s'y déverser).

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

Les eaux pluviales de toiture et des surfaces imperméabilisées de la parcelle doivent être acheminées et infiltrées sur la parcelle dans un dispositif aménagé par l'acquéreur.

Un dispositif aérien d'infiltration de type noue ou jardin de pluie est à privilégier (moins coûteux, meilleur qualité des eaux rejetées...).

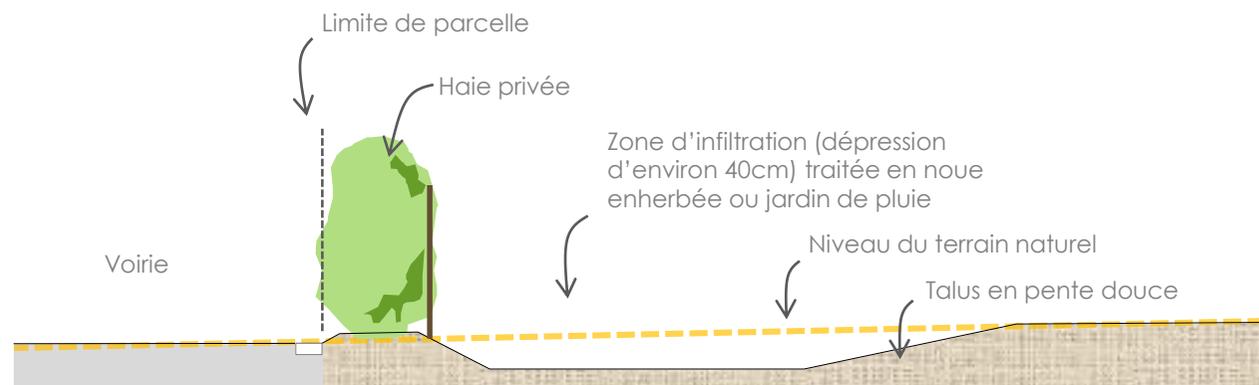
La noue est un fossé peu profond et large. Elle peut prendre la forme d'une légère dépression dans le terrain naturel. Son aménagement, simple, permet une bonne intégration paysagère avec :

- un simple enherbement, fauché 2 à 3 fois par an avec export des résidus de coupe (une végétation spontanée va se mettre en place),
- ou la plantation de végétaux de berges et/ou milieux humides (voir palette végétale en annexe).

/ Pour l'implantation de l'ouvrage, veiller à le positionner:

- en point bas par rapport aux surfaces imperméabilisées et à la parcelle,
- à 2m des fondations des bâtiments,
- le long d'une courbe de niveau (pour optimiser l'emprise de l'ouvrage).

/ Veiller à maintenir la fonctionnalité de l'ouvrage dans le temps pour garantir sa fonctionnalité et son volume d'infiltration



^ De la simple noue enherbée au jardin de pluie élaboré, différents aménagements sont possibles

AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

Comment je réfléchis à l'aménagement...

...de mes espaces extérieurs

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Afin de créer une cohérence avec la végétation préconisée dans le lotissement, mais également de favoriser la biodiversité, **les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites.**

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

/ CHOIX DES VEGETAUX

- ✓ **Choisir des végétaux rustiques, locaux, adaptés au sol et au climat local** afin de s'assurer de la bonne tenue des plantations dans le temps, tout en limitant l'entretien nécessaire (taille, arrosage, traitements...)
- ✓ Privilégier les **plantations d'essences en mélange** afin de favoriser la biodiversité. Autre avantage: cela permet de préserver la haie en cas de maladie de l'une ou l'autre des variétés choisies.
- ✓ **Planter avec la bonne densité et sur paillage** pour un résultat rapide tout en limitant les besoins en arrosage et en entretien.
- ✓ **Les arbres:**
 - choisir des arbres à feuillage caduc à proximité des constructions, afin de bénéficier d'ombre en été et de lumière en hiver,
 - choisir un arbre adapté à la dimension du jardin en anticipant sa taille adulte et éviter les arbres très grands à proximité des constructions et réseau (cf. palette végétale en annexe).

/ LES PAILLAGES

Privilégier des matériaux biodégradables pour la mise en place des paillages au pied des plantations: copeaux de bois, feutres biodégradables, déchets de tonte...

Rappel, l'utilisation de bâches plastiques est interdite pour le paillage des plantations (voir PA10a)

/ CHOIX DES REVETEMENTS DE SOL

Au-dehors des surfaces de stationnements, des allées (accès au logement, et au garage) et des terrasses extérieures (pavage, bois...), les surfaces seront maintenues de préférence en pleine terre : pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes ...

Les allées seront aménagées avec des matériaux naturels et/ou perméables pour le respect de l'environnement et une meilleure intégration paysagère (chemin sablé, enherbé, pavés naturels, pavés engazonnés).

/ LES RECUPERATEURS D'EAU

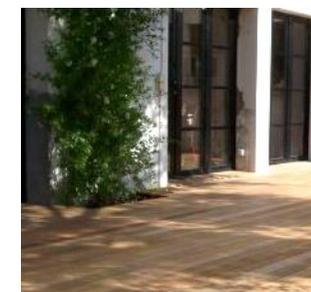
Les eaux de pluie peuvent être récupérées et stockées dans une cuve enterrée ou intégrée à la construction ou au paysagement de la parcelle. Cette cuve de récupération sera autant que possible non visible de l'espace public.



^ Terrasse en dalle à joints engazonnés, Nantes



< Allées avec des gravillons, pavés, pavés à joints engazonnés



^ Terrasse en bois avec plantations de grimpantes le long du mur



^ Exemple d'un jardin engazonné, planté de bosquets, de vivaces et agrémenté d'une terrasse en bois (image : Samuel Delmas architectes)

ANNEXE : PALETTE VÉGÉTALE

NB: les listes de végétaux présentées ci-après ne sont pas exhaustives.

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

/ JARDIN AVANT OUVERT - LIMITE DE TYPE A

VIVACES ET GRAMINEES

Carex (*Carex grayi*, *Carex foliosissima* 'Irish Green'...)

Iris (*Iris sibirica* 'Snow Crest', *iris sibirica ruffled velvet*, *Iris sibirica* 'Snow Queen', *Iris sibirica* 'Weisser orient'...)

Gaura (*Gaura lindheimeri*...)

Acanthe (*Acanthus hungaricus*...)

Bergenia (*Bergenia cordiflora*...)

Alchémille (*Alchemilla mollis*...)

Achillées

...

VÉGÉTAUX TAPISSANTS

Pervenche (*Vinca major*...)

Géraniums (*Geranium macrorrhizum*, *Géranium macrorrhizum* 'Spessart', *Geranium cantabrigiense* 'Biokovo'...)

Lierre tapissant (*Hedera algerian* 'Bellecour'...)

Liriope (*Liriope spicata*, *Liriope muscarii*)

...

ARBUSTES BAS

Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida* ou *Lonicera pileata*)

Spirées (*Spirée japonaise* 'Firelight'...)

Certains cornouillers (*Cornus stonolifera* 'Kelsey'...)

Certains deutzias (*Deutzia gracilis* 'Nikko', *Deutzia rosea* 'Carminea'...)

Sauges (*Salvia uliginosa*, *grahamii*...)

Fusains (*Euonymus japonicus* *Microphyllus*...)

...

/ JARDIN D'AGREMENT

Le choix de l'essence devra être fait en anticipant la dimension adulte de l'arbre et devra se porter sur des essences à petit et moyen développement.

PETITS ARBRES (formés en tige ou en cépées)

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)

Pommiers d'ornement 'Evereste' (*Malus Perpetua* 'Evereste')

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Charme (*Carpinus betulus*)

Cornouiller en cépée (*Cornus alba* ou *Cornus sanguinea*)

Cerisier à grappes (*Prunus padus*)

Sorbier (*Sorbus aria*)

Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*)

Poirier (*Pyrus*)

Pommier: fruitier ou d'ornement (*Malus pumila*, *floribunda*, *domestica*...)

Merisier (*Prunus avium* 'Plena')

...

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)

Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Merisier (*Prunus avium*)

Tilleuil (*Tilia cordata*)

...

ARBRES FRUITIERS

Poirier (*Pyrus communis*...)

Pommier (*Malus domestica*...)

Cerisier (*Prunus cerasus*...)

Figuier (*Ficus carica*...)

Pêcher (*Prunus persica*...)

Prunier (*Prunus domestica*...)

...

JARDIN DE PLUIE (plantes héliophytes, de berges)

Roseaux (*Phragmite australis*)

Massette à larges feuilles (*Typha latifolia*)

Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*)

Jonc épars (*Juncus effusus*)

Salicaire (*Lythrum salicaria*)

...

ESSENCES A EVITER

Pour leur caractère invasives, les essences suivantes sont à éviter (voir en complément, la liste des plantes invasives des Pays de la Loire) :

Accacia (robinier faux-accacia), ailanthe, arbre aux papillons (*Buddleia davidii*), laurier sauce (*Laurus nobilis*), laurier palme (*Laurus laurocerasus*), érable negundo, érable sycomore, crocosmia, canne de Provence, olivier de bohème, sumac de Virginie, ...

ANNEXE : PALETTE VÉGÉTALE

LES RECOMMANDATIONS DU PAYSAGISTE

/ HAIES ARBUSTIVES - LIMITES DE TYPES B,C, D
et LIMITES SEPARATIVES

> Haie arbustive en mélange de 5 à 7 essences minimum, dont 30 à 50% d'essences persistantes minimum.

ESSENCES BOCAGÈRES (A PRIVILÉGIER)

Essences persistantes ou marcescente :

Troène (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens')
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Laurier tin (*Viburnum tinus*)

Essences caduques :

Cornouiller (*Cornus sanguinea*, *Cornus alba*)
Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Aubépine (*Crataegus monogyna*)

ESSENCES FLEURIES ET/OU A FRUITS (EN COMPLÉMENT POUR L'AGRÉMENT)

Essences persistantes :

Abelia à grandes fleurs (*Abelia grandiflora*)

Essences caduques :

Deutzia (*Deutzia x magnifica*)
Viorne (*Viburnum opulus* 'Roseum', *Viburnum plicatum* 'Mariesi')
Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
Chèvrefeuille d'hiver (*Lonicera fragrantissima*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Seringat des jardins (*Philadelphus coronarius*)
Weigelia (*Weigelia florida*)
Noisetier (*Corylus* 'Merveille de Bollviller')

Essences bocagères



Noisetier commun
(*Corylus avellana*)

Charme
(*Carpinus betulus*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens')

Viorne (*Viburnum plicatum* 'Mariesi')



Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Cornouiller blanc
(*Cornus alba*)

Amélanchier
(*Amelanchier canadensis*)

Essences fleuries ou à fruits



Viorne 'Boule de Neige'
(*Viburnum opulus* 'Roseum')

Deutzia
(*Deutzia x magnifica*)

Weigelia
(*Weigelia florida*)



Chèvrefeuille d'hiver
(*Lonicera fragrantissima*)

Groseillier à fleurs
(*Ribes sanguineum*)

Seringat des jardins
(*Philadelphus coronarius*)

PLANTES GRIMPANTES

Essences persistantes :

Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*)
Clématite (*Clematis armendii*)
Chèvrefeuille de Henry (*Lonicera henryi*)
Solanum (*Solanum jasminoides*)
Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*)

Essences semi-persistantes :

Jasmin commun (*Jasminum officinale*)
Fruit de la passion (*Passiflora caerulea*)
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris* 'Semiola')

Essences caduques :

Clématite (*Clematis montana* ou *Clematis* 'Jackmanii superba')
Jasmin blanc (*Jasminum officinale*)
Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
Kiwi, glycine, houblon, aristoloche, rosier grimpant...

